

官民連携による 空家等対策の推進について

官民連携による空家等対策基盤づくり

綾川町空家等対策計画(現行)

2. 空家等の発生予防

- (1) 官民連携の組織づくり 事例:いこま空き家流通促進プラットフォーム
- (2) 官民連携の相談支援体制
- (3) 都市計画手法の活用
- (4) 官民連携の広報・啓発
- (5) 新規施策継続検討事業

3. 空き家の適切管理の促進

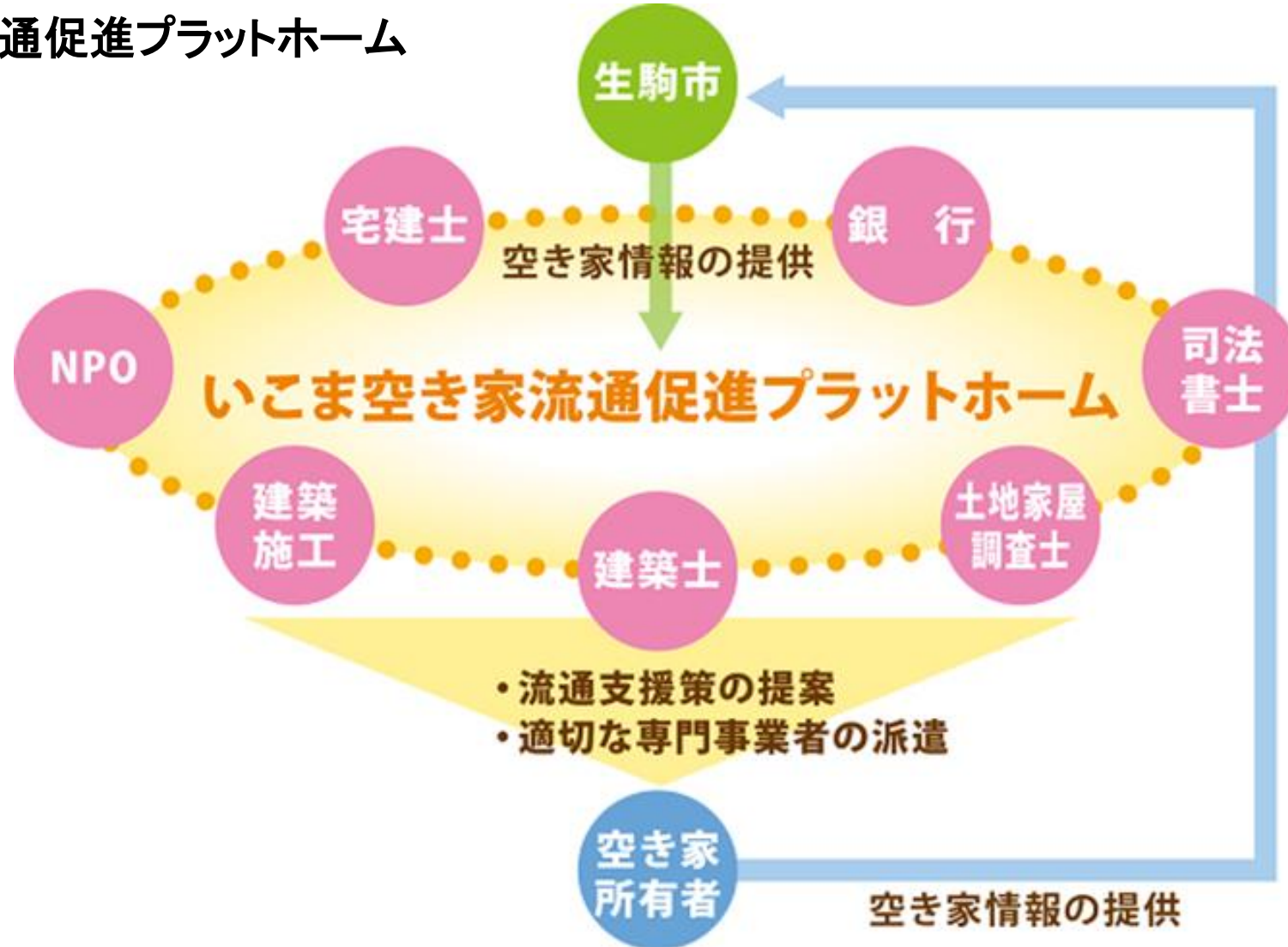
- (1) 所有者等の不安の解消
- (2) 適切な管理の実現に向けた対処
- (3) 所有者等を支援する仕組みづくり

4. 空き家の活用の促進

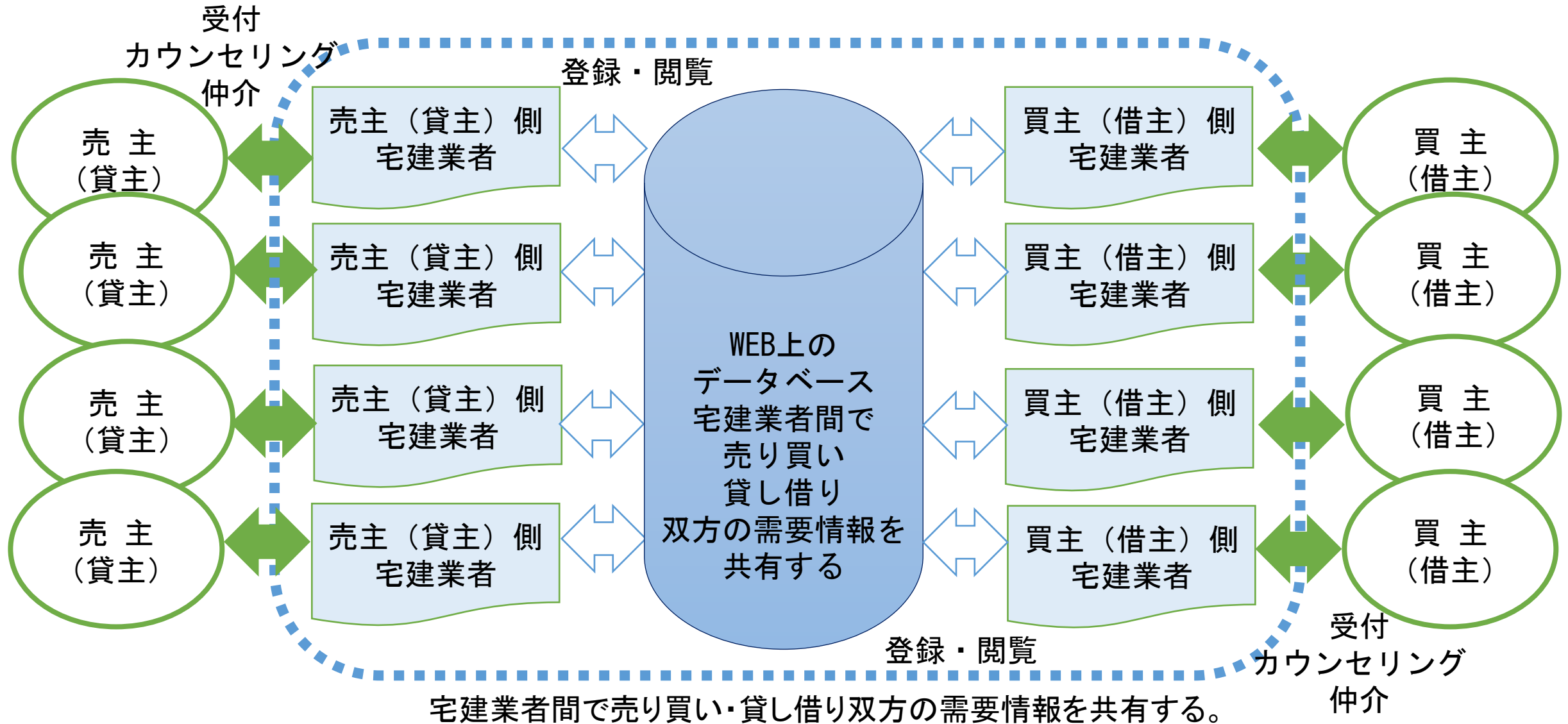
- (1) 既存住宅の流通促進 検討:地域版不動産流通情報システム(地域不動産情報共有システム)
- (2) 過疎地域における移住定住の推進
- (3) 既存住宅の流通阻害要因への対処
- (4) 官民一体の支援体制づくり

官民連携の核となる組織の立ち上げ

例:いこま空き家流通促進プラットフォーム

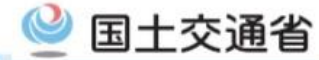


地域不動産情報共有システム (イメージ)



今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))



現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み**（1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み)）
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は**個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、**周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等**になってからの対応では限界
- **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が不可欠

基本的方向性

- **活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化**
- 「**空き家をなるべく早い段階で活用**する」との考え方を基本とし、**所有者や活用希望者の判断を迅速化**する取組を推進
- **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進**し、**地域経済やコミュニティの活性化**に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

今後の空き家対策

①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすくする環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

今後の空き家対策のあり方について [現状と問題意識]

空き家の現状

- ・ 居住目的のない空き家はこの20年間で1.9倍に増加(約350万戸(2018年))。今後も増加見込み。
- ・ 空家法の制定以降、著しく保安上危険又は衛生上有害な特定空家等の除却等は、より優先度の高い取組として進展。

空き家対策に係る基本的問題意識

- ✓ 空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると悪影響を与える外部性を有するに至るため、個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。
- ✓ 地方自治体のマンパワー不足等により、除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界。
- ✓ 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分。

発生抑制・活用促進に係る現状と課題・問題意識

空き家所有者の現状

- ・ 取得原因は相続が55%。所有者の約3割が遠隔地に居住。
- ・ 所有者の約3割が空き家のままにしておく意向。活用意向はあっても何ら活動をしていない者も多い。
- ・ 空き家にしておく理由として「解体費用や労力・手間をかけたくない」との消極的な理由のほか、「特に困っていない(問題と認識していない)」とする所有者も少なくない。

発生抑制・活用促進に係る課題・問題意識

- 活用等に向けた所有者の意識が乏しく、高齢の所有者などは、管理や活用の情報を取得することが困難な場合も。
- 相続前の話し合い不足等により、相続後の意思決定に時間を要する。
- 遠隔地に居住する又は活用意向がない相続人の場合、管理不全となる可能性が大きい。
- 活用意向があっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手が見つからないまま放置するおそれ。
- 地域の拠点となるエリアへの空き家の集中は、地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- 地方自治体の空き家担当部局と福祉等の他の部局との連携が限定的。

市区町村の現状

- ・ 移住・定住の促進など、何らかの形で空き家の利活用に資する取り組みを行っている市区町村は約8割。
- ・ 中心市街地等の一定の地域に空き家が集中していることも多い。
- ・ 6割の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題

制度的対応を求める地方自治体の声

- ・ 規制緩和を含む区域を絞った重点的な対策や民間主体の活用。

適切な管理・除却の促進に係る課題・問題意識

<所有者の抱える課題>

- 所有者の管理意識が十分とはいえない。管理や除却に係る情報の不足。
- 管理不全の空き家が放置されると、特定空家等となるおそれ。
- 管理状態を問わない固定資産税の住宅用地特例の適用が空き家の温存となるおそれ。一方除却後の負担増の懸念から所有者が解体を躊躇も。

<地方自治体の抱える課題>

- マンパワー・専門的知識不足により所有者への働きかけ等が不十分。
- 特定空家のハードルが高く、特定空家と判断するのに躊躇。
- 特定空家となる前段階の措置が不十分。特定空家等に該当しないと住宅用地特例の解除は事実上困難。
- 財産管理制度や代執行制度などは、手続負担等により活用を躊躇。

適切な管理・除却の促進に係る現状と課題・問題意識

市区町村の現状

- ・ 市区町村が把握した管理不全の空き家は累計約50万件、うち約14万件は、空家法に基づく措置等により除却等されたものの、約2万件の特定空家等や、約24万件にのぼるその他の管理不全の空き家は、今なお現存。(約10万件は状況不明)
- ・ 市区町村が所有者を探索しても、9%は所有者が判明せず。
- ・ 6割前後の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題。

制度的対応を求める地方自治体の声

- ・ 所有者等の管理責任の強化、特定空家等の発生予防、財産管理制度の円滑利用、緊急時の代執行など。

今後の空き家対策のあり方について [今後の空き家対策①]

今後の空き家対策の基本的方向性

- ✓ 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化する。
- ✓ 空き家をなるべく早い段階で活用するため、所有者等の判断を迅速化する取組を進める。
- ✓ 特定空家等の状態となる前の段階から、有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる。
- ✓ 法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を進める。
- ✓ 地方自治体やNPO等の先行事例・優良事例について横展開を促進。

発生抑制

所有者の死後もなるべく空き家にしないため、自宅の取扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について意識の啓発を図る。

所有者やその家族の意識の醸成

- 所有者及びその家族に「空き家としない」との意識を醸成。
- 「終活」の一環としての空き家対策の重要性・空き家のリスク等について、意識の啓発・働きかけを促進。

具体的取組

- 「終活」を一般化し、親が元気なうちに対処方針を話し合うことの重要性を啓発。
- 生前に対処方針を決めておく方法や空き家リスクについての情報提供の充実。
- 住宅を適切に管理し長く使っていくことや空き家が周囲へ悪影響を及ぼさないようにすることの重要性や空き家対策に係る取組に関する住教育の充実。
- 地方自治体・NPO等による不動産等の専門家と連携したセミナー・相談会の開催や相談員の派遣等を行い、高齢の所有者に不足している情報を補完。
- 空き家担当部局と福祉部局等が連携して、高齢の所有者への対応を促進。
- このような取組に活用可能な汎用ツールの作成・普及。

所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及

- 自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用する所有者ニーズに応じた仕組みの活用を円滑化。

具体的取組

- リバースモーゲージなど住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、十分な制度的理解のもとで適切に利用を拡大できるよう周知を促進。

活用促進

空き家期間の短縮を図るため、所有者に寄り添って「空き家は早期に活用する」との意識を醸成。周囲に悪影響を及ぶに至っていない空き家についても施策対象に位置付け。所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、活用を支援する取組を推進。

① 相続等により空き家を取得した段階での取組

相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

- 相続後なるべく早期に活用等がなされるようにすることが重要。相続人に寄り添って意思決定を促すため、
- ・ 市区町村から相続人に対する働きかけ
 - ・ 地方自治体・NPO等の民間主体による相談対応
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大等の取組を促進。

具体的取組

- 死亡・相続等に際して市町村で必要となる届出等の行政手続の際に、相続人へ空き家の管理負担やリスク、相談先等を周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期決断を促進。
- 市区町村庁内の連携により相続人を把握し、空き家バンクへの登録を働きかけ。
- 相続空き家の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充によるインセンティブの拡大、周知。

今後の空き家対策のあり方について [今後の空き家対策②]

活用促進

② 空き家状態となった後の取組

空き家の流通・活用を促進する取組

- 所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こしやマッチング等を促進するとともに、活用の仕組みや支援を充実。
- 中心市街地活性化、観光振興、移住促進などの地域活性化や、福祉対応や地域コミュニティの維持強化など、地域の状況に応じた空き家活用ニーズの掘り起こし。
- 地域特性等を踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討。

具体的取組

- i) 所有者へ活用を促す取組**
 - 地方自治体、NPOや自治会等から所有者への活用の働きかけを促進するとともに、相談窓口の設置を促進。
 - 空き家所有者情報の外部提供ガイドラインの充実、周知。
- ii) 活用需要喚起と活用希望者の判断に資する情報提供の充実**
 - 全国版空き家バンクへの地方自治体の参加促進。活用希望者が探索しやすく空き家の魅力も感じられるような掲載情報の充実による活用の促進。
 - 買い手の判断に資する物件価格・改修費に係る情報提供の充実。
 - 自治体や民間事業者等による地域のニーズに即した需要の掘り起こしやマッチング等の活動を促進。
 - 地域の空き家への利用ニーズを集約・公開する取組を促進。
 - 所管を超えた空き家の利活用を促進するための省庁間、地方自治体の部局間の連携体制の強化。
- iii) 活用を促進する仕組みや支援の充実**
 - 一定のエリアにおける重点的な活用を促進する仕組み。(所有者への働きかけや接道・用途規制の合理化など)
 - 低未利用地の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充。
 - 空き家を活用する小規模不動産特定共同事業の活用促進。

適切な管理・除却の促進

所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進。

特定空家等となる前の段階での措置を促すとともに、特定空家等の除却を更に円滑化。

所有者の主体的な対応を後押しする取組

- 適切な管理が所有者の責務であるとの意識の醸成。
- 所有者による適切な管理・除却が可能な環境を整備。

具体的取組

- 所有者の管理の拠り所となる指針等の作成。
- 自治体、NPO等、自治会から所有者への適切な管理を働きかけ。
- 所有者の判断に資する除却費用等の情報提供の充実、除却への支援強化。
- 所有者の責務の強化

市区町村の積極的な対応を可能とする取組

- 市区町村の特定空家の所有者等への措置を更に円滑化。
- 特定空家等の状態となる前に所有者に適切な管理を促す。

具体的取組

- 市区町村が所有者探索に活用できる情報の拡大や取得の円滑化。
- 特定空家等の状態となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組み。(固定資産税の住宅用地特例の解除の検討を含む。)
- 活用困難な空き家の除却への支援強化。
- 地域の実情に応じ、条例等により一定の空き家を除却した場合の固定資産税の負担軽減を可能であることの周知・横展開。
- 市区町村による財産管理制度の利用を円滑化する仕組み。
- 緊急時の代執行など特定空家を対象とした措置をより円滑化する仕組み。

NPO等の民間主体やコミュニティの活動の促進

NPO等*の民間主体による所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組の促進。地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進。

* NPO法人及び地域に根ざした活動を行う不動産、建築、法務等の分野の事業者団体又は資格者団体等

NPO等の民間主体の活動を促進する取組

具体的取組

- NPO等が空き家の活用・管理に係る相談対応や活用希望者とのマッチング等の活動をしやすくする環境整備 (NPO・社団法人等の公的位置づけや所有者情報の円滑な提供等)
- NPO等が自治体と連携して所有者に早期の活用や適切な管理を働きかけ
- 自治体やNPO等が連携したまちづくり協議会等での意識醸成、活用方策の検討

地域コミュニティにおける取組

具体的取組

- 空き家をそのままにしないとの意識の地域レベルでの醸成。
- 地域コミュニティの担い手である自治会等から所有者への働きかけを促進。

平成30年住宅・土地統計調査 にみる綾川町の空き家

別荘など、たまに寝泊まりする住宅など

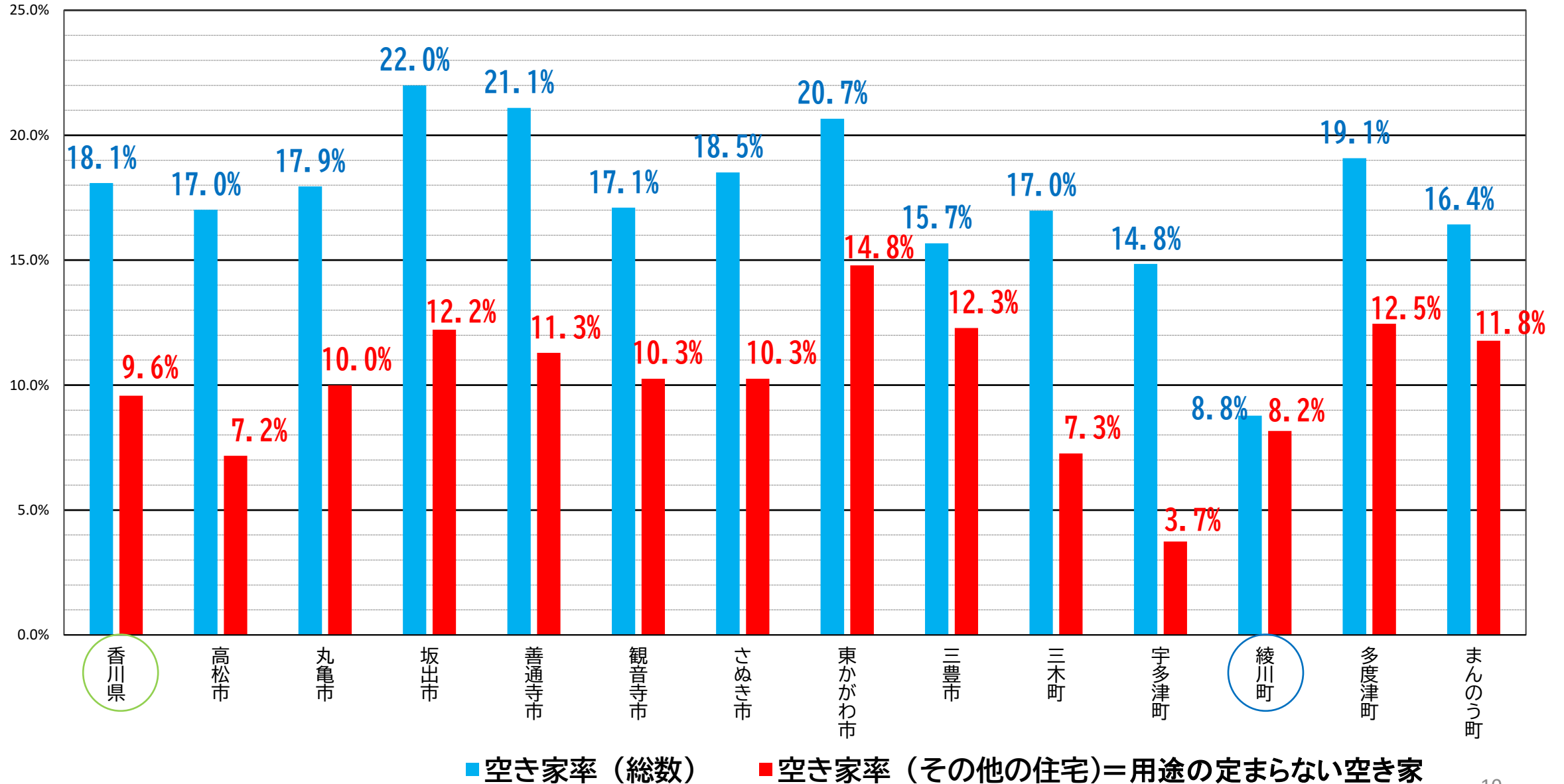
平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計
第1-2表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数

綾川町
単位：戸

住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし								
		一時現在者あり	空き家（一時現在者なし）				建築中			
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅				
綾川町	9,800	8,880	920	0	860	40	20	0	800	50
		90.6%	9.4%	0.0%	8.8%	0.4%	0.2%	0.0%	8.2%	0.5%
香川県		81.5%	18.5%	0.3%	18.1%	0.6%	7.5%	0.4%	9.6%	0.1%
全国		85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.1%

香川県内の空き家率

香川県内の空き家率（H30住宅・土地統計調査）



綾川町の空き家（全体観）

- 綾南地区の新興住宅団地でも空き家がみられる。
- 旧来の中心街の外側で宅地開発や商業立地が進んでいる。
- 旧来の中心街で空き家が増加、その累積が進んでいる。
- 綾上地区（過疎地域）では人口減少・世帯減少と空き家の増加が進み、空き家の累積と劣化が進行している。

一般的に住宅ニーズが高いと思われる綾川町において、8.2%にのぼる「用途の定まらない空き家」が存在する。

これらの空き家は何らかの課題を抱え、自律的に空き家状態を解消することが困難と推測される。

これを放置すれば、空き家の累積・増加が進行することに疑いはなく、早急に個別事情に応じた支援が必要である。

空き家の発生抑制と累積解消が急務

- ◆住宅ニーズの高い綾川町で堆積する空き家は、端的に言えば市場原理による解消を期待し難く、早急に支援を進める必要である。
- 空き家の発生抑制は、「空き家になる前」から取り組む必要がある。
- 行政のマンパワーは、質・量ともに十分ではない。地域の専門職の助力を求めることが望まれる。
- 所有者等の努力や専門職の支援だけで解決することも期待できない。

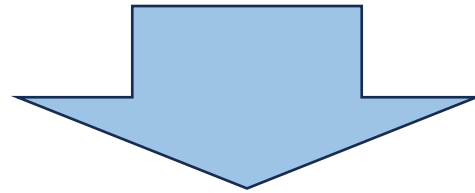


官民連携で取り組むことが必要

核になる組織等が町内にない

- ・各士会の地域支部、専門職間の連携組織、勉強会などが無い。

まずは官民連携の枠組みを形成することが必要



綾川町空家等対策協議会委員を輩出している専門職団体

町内金融機関（JA香川県、百十四銀行、香川銀行）

綾川町（いいまち推進室ほか）

独立行政法人住宅金融支援機構四国支店
（改正空家法第21条に基づく情報の提供その他の援助）

綾川町空き家・空き地対策推進基本協定（試案）

（目的）

第1条 本協定は、連携団体が連携協力して、空き家及び空き地に関する施策を推進することで、地域社会の持続的な発展を実現することを目的とする。

（連携協力する事項）

第2条 連携団体は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について連携協力するものとする。

- （1）綾川町空き家等対策計画に基づく事項
- （2）前号のほか空き家及び空き地に関する事項

（会議）

第3条 本協定に基づく連携協力を円滑に推進するため、連携団体の代表者により構成する綾川町空き家・空き地対策推進会議を設置する。

（その他）

第4条 本協定に定めのない事項について必要がある場合は、連携団体が協議して定めるものとする。

2 本協定については、締結の日から5年毎に、その実施状況等を勘案し、必要があるときは検討を加え、所要の措置を講ずるものとする。

空き家・空き地対策推進会議の構成と役割（試案）

地域の専門職団体相互又は専門職団体と本町との連携協力により
空き家・空き地対策を推進して地域社会の持続的な発展を実現するための協議体

